

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTTORMARCO PIOVANO

Custode Giudiziario *Avvocato Federica Unisoni*
Consulente Tecnico d'Ufficio *Architetto Antonello Amicone*

PROCEDURA EI RGE 41/2020

Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA .

Con sede in Siena , Piazza Salimbeni, 3 – P.Iva 00884060526

Contro

LA SUDETTA PROCEDURA RIGUARDA SEI IMMOBILI
CHE VERRANNO RICOMPRESI IN TRE DISTINTI LOTTI

COMUNE DI ZAGAROLO (Rm)

Località Santa Apollaria, Via dei Paesi Nuovi, 18

NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 41/2020 del R.G.E.



DETERMINAZIONE VALORE
LOTTO INTERCLUSO

Al valore in precedenza determinato pari a 152.200,00 €, fermo restando quanto ampiamente descritto all'interno della Relazione Peritale (depositata in atti); si ritiene opportuno, per come evidenziato ed illustrato all'Udienza del 07/03/2022, applicare un'ulteriore abbattimento relativo al costo che si dovrà sostenere per l'istituzione della servitù di passaggio, necessaria al raggiungimento del LOTTO UNO INTERCLUSO.

LOTTO UNO

N. 1 ABITAZIONE IN VILLINI (A/7), N. 1 AUTORIMESSE (C/6) E LA CORTE ESTERNA ZAGAROLO (RM); LOCALITÀ SANTA APOLLARIA, VIA DEI PAESI NUOVI, 18

Identificativo corpo LOTTO UNO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota posta in vendita per il diritto di prop.	Incidenza % sul valore determinato	Totale 100/100
ABITAZIONE IN VILLINI E CORTE	119,52 mq	1.195,25 €/mq	100/100	74,27%	142.856,28 €
AUTORIMESSA ADIBITA AD APPARTAMENTO	77,20 mq	641,12 €/mq	100/100	25,73 %	49.494,46 €
Valore complessivo Unitario					192.350,74 €

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi da sostenere per eseguire gli interventi di regolarizzazione tecnica ed urbanistica <i>Demolizioni/ricostruzioni</i>	20.000,00 €	
Costi da sostenere per la nomina del tecnico che si occuperà di elaborazione e presentare il titolo in sanatoria. <i>D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. Testo Unico Edilizia)</i>	2.500,00 €	
Variazione Catastale con procedura DOCFA	700,00 €	
LOTTO INTERCLUSO	10.000,00 €	
Il costo viene quantificato in maniera forfettaria e riguarda le spese giuridiche da sostenere per l'ottenimento dell'istituzione della Servitù di passaggio		
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; 159.150,74 € - 10 % (15.915,07 €) = 143.235,67 €		

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNO

Per l'intera quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà

(Centoquarantatremiladuecento/00)

143.200,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la presente nota integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Arch Antonello Amicone

